



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL EMPRESA DESTEZUL, S.A.P.I. DE C.V. DOMICILIO: IGNACIO LÓPEZ RAYÓN NÚMERO 602, DEL CENTRO, MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco de marzo del año 2024-dós mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, por la C. ANDREA TANAKA VILLARREAL, Representante Legal de la Persona Moral denominada EMPRESA DESTEZUL, S.A.P.I. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la calle RAYÓN NÚMERO 602, CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número (70) 02-057-001, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 301.95 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000004-23-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

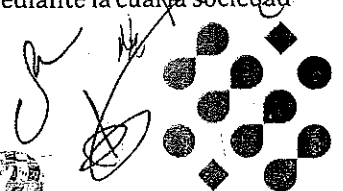
Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

Fracción I incisos a) y e), fracción II inciso a). Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende. Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIO AGRUPADOS) ubicado en la calle RAYÓN, NÚMERO 602, CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral 70] 02-057-001.

Fracción II incisos b) Copia del acuerdo de factibilidad. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto.

Fracción I inciso b). Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Presenta Copia Certificada de la Escritura Pública Número 3,048-tres mil cuarenta y ocho de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual la sociedad



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000004-23-02
OFICIO No. SEDUSO/01184/2024

denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V., representada en este acto por su Apoderado el Licenciado Mauricio Guillermo Elizondo Guerra, quien se les denomina la parte compradora, celebran un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE del lote identificado con el número de expediente catastral 02-057-001. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10485, volumen 294, libro 420, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de noviembre de 2016-dos mil dieciséis.

Fracción I inciso c), y fracción II inciso c) Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta Copia Certificada de la Escritura Pública Número 3,006-tres mil seis, de fecha 26-veintiséis de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual se constituye la SOCIEDAD MERCANTIL denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V. en la cual se designa como Apoderado General de la Sociedad al Ingeniero DIONISIO GARZA MEDINA Registrada el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número de Folio Mercantil Electrónico Numero 163001*1 de fecha 13-trece de septiembre de 2016-dos mil dieciséis.
- Presenta Copia Certificada de la Escritura Pública Número 4530-cuatro mil quinientos treinta, de fecha (20) veinte de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante el cual el Ing. Dionisio Garza Medina como Apoderado General de la Sociedad denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V., otorga el Poder General para Actos de Administración en General, así como Facultad Para Delegar y Revocar Poderes Generales y Especiales, entre otros, a favor del C. OSWALDO JOSÉ PONCE HERNÁNDEZ, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 163001; NCI No. 201900022157, Instrumento No. 4530 libro 89, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta Copia Certificada de la Escritura Pública Número 16,164-dieciséis mil ciento setenta y cuatro, de fecha 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 55- cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, mediante el cual el C. Oswaldo José Ponce Hernández como Apoderado General para Actos de Administración de la sociedad denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V., otorga el Poder General para actos de administración general a favor de ANDREA TANAKA VILLARREAL y KAREN YUDITH LÓPEZ CASTILLO, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 163001; NCI 201900275663 y No. de Documento 16164, Volumen 76,857 libro 385, de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta Carta Poder Simple de formato de la Secretaria, de fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual ANDREA TANAKA VILLARREAL como representante de la sociedad denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V., propietaria del predio ubicado en la calle Rayón No. 602, Centro, Monterrey N.L. y con expediente catastral 70) 02-057-001, otorga poder a favor de [REDACTED] 1 incluyendo como testigos a [REDACTED] 1
- Presenta copia simple de pasaporte del C. OSWALDO JOSE PONCE HERNANDEZ, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos con número [REDACTED] 2 emitido por los Estados Unidos Mexicanos (Apoderado General).
- Presenta copia simple de Pasaporte Numero [REDACTED] 2 de la C. ANDREA TANAKA VILLARREAL, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos (Apoderada para Actos de Administración General de la sociedad mercantil denominada EMPRESA DESTEZUL S.A.P.I. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 1 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 3 emitida por el Instituto Nacional Electoral (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 1, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 3 emitida por el Instituto Nacional Electoral (Testigo).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000004-23-02 OFICIO No. SEDUSO/01184/2024

- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral (Testigo).

Fracción I inciso d), y fracción II inciso e).- Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle Rayón, número 602, Centro en el Municipio de en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-057-001, con contenido de los mismos: vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel a cada metro y ubicación del predio.

Fracción I inciso f) y fracción II inciso d) Pago de los derechos correspondientes.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000028965 de fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite por información de Factibilidad y lineamientos en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-057-001.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de Reporte de Cuenta de Predial de fecha de pagado a 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual se acredita el pago de impuesto predial 2024. El cual se realizó bajo el número de recibo 346D-7606, para el expediente catastral 70) 02-057-001.

2.- Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de la factibilidad y lineamientos generales de diseño arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

No presenta antecedentes para el inmueble ubicado en el predio ubicado en la Calle Rayón, número 602, Centro en el Municipio de en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-057-001.

Fracción III. Croquis de ubicación.

Se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f) y II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

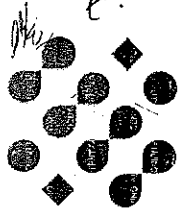
- Presenta como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, expedido por la Comisión Federal de Electricidad respectivo periodo de facturación septiembre-noviembre de 2022, con dirección en la Calle Rayón Número 602, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPLEJO Y EFICIENTE

3/11

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12522



- Presenta 06-seis fotografías, 03-tres fotografías interiores y 03-tres fotografías exteriores a color del predio.
- Allega cd con el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

No presenta antecedentes para el inmueble ubicado en el predio ubicado en la Calle Rayón, número 602, Centro en el Municipio de en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-057-001.

CUATRO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 02-057-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Rayón en una zona clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO** en el cual el uso solicitado para **COMERCIO. - 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIO; 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000004-23-02 OFICIO No. SEDUSO/01184/2024

oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.2 Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías; 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

De acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo/a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

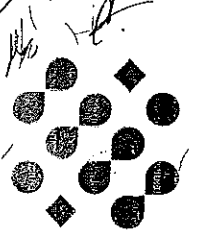
Al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADO; mismo que se marca en el considerando segundo de la presente, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "...Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: (...) II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "...Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:"

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido; entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un

2021 - 2024



dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente..."

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como HC-HABITACIONAL CON COMERCIO, por lo tanto son aplicables los Requerimientos I, II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.- Predominancia, II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Las Densidades Máximas de unidades habitaciones y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 02-057-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 301.95 M ²		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M ²
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	241.56
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE
AREA LIBRE	0.20	60.39
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	30.19
Nº de Niveles Máximo de	(+) 12.00 niveles hasta	
Altura máxima para cada nivel	4.00 metros	

[Handwritten signatures and initials]



El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

"...Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey..."

El artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

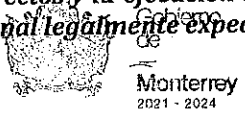
El artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, establece lo siguiente:

"...Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano,

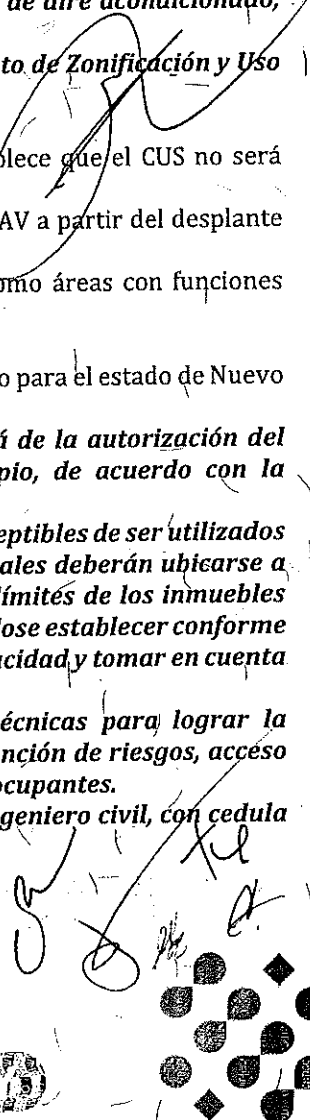
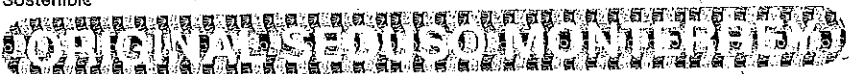
Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida..."



Monterrey 2021 - 2024



El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El artículo 210 señala quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

Fracción II, Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; Fracción III, Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares; Fracción XI, Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y fracción XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV. Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

"...Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- (-.)
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;**
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones..."**

CUARTO. ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados	1 cajón por cada 30.00 M ²
3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.4 Oficinas administrativas	1 cajón por cada 45.00 M ²

*Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y/o en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Gobierno
El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Que por su definición: **"...Centro Metropolitano: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000004-23-02 OFICIO No. SEDUSO/01184/2024

conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan...

Por lo que, para la solución del estacionamiento, de acuerdo a la ubicación del inmueble, podrá tomar en cuenta, en caso que le apliquen las opciones que señala el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

...Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro-Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Derogada;
II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
III. Derogada;
IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y
V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.
En el caso de obras nuevas en el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo...

Y adicionalmente cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

...ARTÍCULO 63. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos...

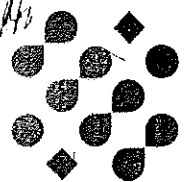
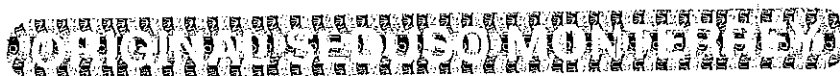
QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plan de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II, III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de



carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble ubicado en la avenida **RAYÓN NÚMERO 602, CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. (70) 02-057-001, el cual tiene una superficie total de 301.95 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

10/11



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000004-23-02
OFICIO No. SEDUSO/01184/2024

Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVMB/NLMM/MGDG/JEGH/JCS

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una/ persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Apoderado siendo las 7.45 horas del día 13 del mes de Marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Yaratee Beltran Maldonado

FIRMA [Signature]

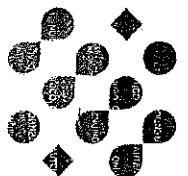
No. DE GAFETE 213578

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]


FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000004-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 2. Número de pasaporte, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), Página 3: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 11: 1. Nombre 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Yanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.